

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**

**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych  
jednorodzinnych z zasobu społecznej agencji najmu (SAN)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 i poz. 572), art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych budynków mieszkalnych wydzierżawionych od ich właścicieli społecznym agencjom najmu, o których mowa w rozdziale 3a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Uchwała określa kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego ze społeczną agencją najmu, zwaną dalej „SAN” oraz zasady ubiegania się o zawarcie umowy najmu.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu z SAN;

2) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone we wniosku o zawarcie umowy najmu z SAN;

3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 504, poz. 1504, M.P. z 2023 r., poz. 209, Dz. U. z 2022 r., poz. 2461), tj. kwotę najniższej emerytury, która aktualnie wynosi 1588,44 zł.

4) puli lokali – należy przez to rozumieć lokale dostępne do oddania w najem przez SAN w ramach umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;

5) dziecku - należy przez to rozumieć osobę pozostającą na utrzymaniu rodziców lub opiekunów prawnych, która nie ukończyła 18 roku życia lub osobę do 25 roku życia, jeżeli uczy się lub studiuje z wyłączeniem osoby pozostającej, w związku małżeńskim, a także pełnoletniej posiadającej własne dziecko;

6) centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie Żyrardowa przez okres co najmniej 2 lat, korzysta z usług placówek wychowawczo-oświatowych na terenie Żyrardowa, rozlicza podatek dochodowy w Żyrardowie.

## **Rozdział 2.**

### **Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego z SAN**

#### **§ 2.**

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego z SAN może być zawarta z wnioskodawcą, który spełnia łącznie następujące kryteria:

1) łączny dochód jego gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) 400% dochodu w gospodarstwie jednoosobowym

b) 300% dochodu na osobę w gospodarstwie domowym

2) żadna osoba wchodząca w skład jego gospodarstwa domowego nie była w okresie ostatnich 2 lat przed złożeniem wniosku i nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego na terytorium Polski, z którego może korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz w ciągu ostatnich 2 lat nie przysługiwało jej i nadal nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny, z którego może korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz w ciągu ostatnich 2 lat nie posiadała i obecnie nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, której zbycie lub z której korzyści dawały lub dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego z SAN może być zawarta z wnioskodawcą, który spełnia kryteria ustalone w ust. 1 oraz spełnia łącznie co najmniej jedno z kryterium w każdym z poniższych punktów:

1) Wnioskodawca wykaże co najmniej jedno z następujących kryteriów:

a) Żyrardów jest jego miejscem zamieszkania i centrum życiowym od co najmniej 2 lat,

b) Żyrardów był jego miejscem stałego pobytu przez co najmniej 3 lata w okresie ostatnich 15 lat,

c) wnioskodawca pracuje na terenie miasta Żyrardowa,

d) dziecko wnioskodawcy uczęszcza do placówki oświatowo-wychowawczej na terenie miasta Żyrardowa (żłobek, przedszkole, szkoła).

2) spełnia co najmniej jedno z następujących kryteriów:

a) wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania otrzymała na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przybywają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2354, z 2022 r. poz. 91), która realizuje lub ukończyła indywidualny program integracji prowadzony przez Centrum Usług Społecznych w Żyrardowie,

b) wnioskodawca ma orzeczoną niepełnosprawność, lub w którego gospodarstwie domowym jest osoba z orzeczoną niepełnosprawnością,

c) wnioskodawca, jest osobą, u której w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko,

d) wnioskodawca jest osobą, u której w gospodarstwie domowym jest co najmniej 3 dzieci,

- e) wnioskodawca lub osoba w gospodarstwie domowym jest w wieku od 20 do 35 lat,
  - f) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta,
  - g) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2023 r. poz. 192),
  - h) wnioskodawca wykaże, że Żyrardów jest jego miejscem zamieszkania od co najmniej 3 lat.
3. Prezydent Miasta Żyrardowa może przeznaczać lokale z pominięciem warunków określonych w § 2 ust. 1, z przeznaczeniem dla:
- 1) potomków byłych zesłańców narodowości polskiej mieszkających obecnie w republikach byłego ZSRR;
  - 2) obywateli Białorusi;
  - 3) obywateli Ukrainy;
  - 4) cudzoziemców posiadających status uchodźcy, ochronę uzupełniającą.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu z SAN**

##### **§ 3.**

1. Osoba ubiegająca się o najem składa wniosek o najem lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne go budynku mieszkalnego z zasobów SAN.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego jednorodzinne go budynku mieszkalnego z zasobów SAN.
3. Nabór wniosków jest możliwy 2 razy w ciągu roku, z chwilą posiadania wolnych lokali.
4. Ogłoszenie o naborze, terminie i miejscu składania dokumentów, o których mowa w ust. 1 i 3 każdorazowo zostanie podane do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Żyrardowa.
5. Do wniosku dołącza się dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w § 2 ust. 1 i ust. 2 dotyczące wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz dokumenty dotyczące wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz oświadczenia i dokumenty wskazane w § 3 ust. 6 uchwały.
6. Niezbędnym elementem wniosku jest ponadto złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym:
  - a) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego/własności do innego lokalu lub jego części w czasie ostatnich 2 lat,
  - b) oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania;
7. Wnioski są rozpatrywane przez komisję powołaną zarządzeniem Prezydenta Miasta Żyrardowa.
8. Wnioski, o których mowa w § 3 ust. 1, spełniające warunki określone w § 2 ust. 1 i ust. 2 podlegają ocenie zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik do uchwały. W przypadku spełnienia kilku kryteriów, punkty wskazane w załączniku sumuje się.

9. Spełnienie kryteriów, o których mowa w § 2 ust. 1 i ust. 2 weryfikowane jest na podstawie oświadczeń wnioskodawcy i złożonych dokumentów wydanych przez właściwy organ, w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Centrum Usług Społecznych, Urząd Skarbowy, Powiatowy Zespół Orzekania o Niepełnosprawności, Urząd Stanu Cywilnego, Urząd Miasta Żyrardowa.
10. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wyznacza się dodatkowy 7-dniowy termin na ich uzupełnienie.
11. Nietrzymanie terminu wskazanego w ust. 10 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
12. Złożenie przez wnioskodawcę oraz osoby, o których mowa w ust. 6 oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą skutkuje odrzuceniem wniosku.
13. O kolejności wpisu na listę osób zakwalifikowanych do najmu decyduje liczba uzyskanych punktów.
14. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu decyduje data złożenia wniosku, a w przypadku jednakowej daty złożenia wniosków o kolejności wpisu decyduje się w drodze losowania.
15. Lista najemców podlega akceptacji przez Prezydenta Miasta Żyrardowa.
16. Lista zawiera taką ilość osób, ile jest lokali do zasiedlenia.
17. Osoby wpisane na listę osób zakwalifikowanych do najmu, w przypadku gdy nie przystąpią do zawarcia umowy najmu lokalu we wskazanym przez SAN terminie, zostają skreślone z listy.
18. Prezydent Miasta Żyrardowa w zarządzeniu określi wzór wniosku o najem, szczegółowy tryb rozpatrywania wniosków oraz skład i zasady działania komisji powoływanej w celu rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne budynek mieszkalnego z SAN.

#### **Rozdział 4.**

##### **Kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne budynek mieszkalnego z SAN**

#### **§ 4.**

1. Po upływie terminu zawarcia umowy, dotychczasowy najemca ma prawo wnioskować o zawarcie kolejnej umowy najmu z SAN w sposób określony § 3 ust. 1, przy czym musi spełnić jednocześnie kryteria określone w § 2 ust. 1 i ust. 2.
2. Weryfikacja kryteriów, o których mowa w § 2 ust. 1 i ust. 2 dokonywana jest przez SAN w oparciu o posiadane dane. W razie braku niezbędnych danych, SAN wzywa najemcę do przedstawienia dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 5, 6, 9.
3. Warunkiem zawarcia nowej umowy najmu jest brak zadłużenia z tytułu należności wynikających z dotychczas zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego lub jednorodzinne budynek mieszkalnego z SAN oraz brak uzasadnionych skarg na zachowanie najemców, niszczenie mienia czy części wspólnych nieruchomości.

## Rozdział 5.

### Postanowienia końcowe

#### § 5.

1. W ramach realizacji uchwały przetwarzane są przez uprawnione podmioty wskazane w ust. 2 dane osobowe osób, które złożyły wniosek o zawarcie umowy z SAN, w tym osób wskazanych we wniosku, oraz osób, które zawarły umowę najmu z SAN.
2. Administratorami danych osobowych, o których mowa w ust. 1, są w zakresie wskazanym w uchwale odpowiednio Prezydent Miasta Żyrardowa oraz SAN.
3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Najwyższy Zastępca Prezydenta  
Miasta Żyrardowa

Adam Lemiesz

Radca Prawny

Anita Kozek-Kapuścińska



Załącznik  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta Żyrardowa  
z dnia .....

### PUNKTACJA

Lp.	kryterium	Liczba punktów
1.	Wnioskodawca, dla którego Żyrardów jest jego miejscem zamieszkania i centrum życiowym od co najmniej 2 lat,	2
2.	Wnioskodawca, dla którego Żyrardów był jego miejscem stałego pobytu przez co najmniej 3 lata w okresie ostatnich 15 lat,	5
3.	wnioskodawca pracuje na terenie miasta Żyrardowa,	1
4.	dziecko wnioskodawcy uczęszcza do placówki oświatowo-wychowawczej na terenie miasta Żyrardowa (żłobek, przedszkole, szkoła).	1
5.	wnioskodawca lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania otrzymała na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przybywają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2354, z 2022 r. poz. 91), która realizuje lub ukończyła indywidualny program integracji prowadzony przez Centrum Usług Społecznych w Żyrardowie	5
6.	wnioskodawca ma orzeczoną niepełnosprawność, lub w którego gospodarstwie domowym jest osoba z orzeczoną niepełnosprawnością	5
7.	wnioskodawca, jest osobą, u której w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko,	3
8.	wnioskodawca jest osobą, u której w gospodarstwie domowym jest co najmniej 3 dzieci,	5
9.	wnioskodawca lub osoba w gospodarstwie domowym jest w wieku od 20 do 35 lat	4
10.	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta,	1
11.	osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2023 r. poz. 192),	1
12.	wnioskodawca wykaże, że Żyrardów jest jego miejscem zamieszkania od co najmniej 3 lat.	5

## Uzasadnienie

Wprowadzenie Społecznej Agencji Najmu przyczyni się do rozszerzenia narzędzi dostępnych gminie w ramach realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o formułę, która może stanowić alternatywę dla budownictwa komunalnego oraz przyczyni się do rozwoju rynku mieszkań na wynajem w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców.

Działalność Społecznej Agencji Najmu polegać będzie na dzierżawie lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych budynków mieszkalnych od ich właścicieli oraz wynajmowania tych lokali lub budynków osobom fizycznym wskazanym przez Gminę Miasta Żyrardów.

Dzięki gwarancjom terminowego uiszczania czynszu, stabilnego użytkowania i utrzymania mieszkań w dobrym stanie technicznym, Społeczna Agencja Najmu może pozyskać lokale poniżej stawek rynkowych.

Agencja będzie koncentrować się głównie na gospodarstwach domowych, których pozycja na rynku mieszkaniowym jest wyjątkowo trudna i które doświadczają szczególnych barier w dostępie do mieszkań. Celem jest rozwój rynku mieszkań na wynajem w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców, których nie stać na kupno mieszkania, a którzy jednocześnie mają dochody wyższe od limitów dochodowych kwalifikujących do najmu mieszkania komunalnego.

Wśród korzystnych rozwiązań organizacyjno-prawnych zapisanych w ustawie dotyczącej Społecznych Agencji Najmu można wskazać przede wszystkim umożliwienie gminie określenie własnych kryteriów pierwszeństwa naboru lokatorów, wśród których mogą znaleźć się także repatrianci czy uchodźcy.

Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali będących do dyspozycji społecznej agencji najmu przez osoby fizyczne (najemców), tj. kryteria uprawniające wnioskodawców i zasady ubiegania się o najem lokalu z SAN zgodnie z art. 22e ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrząnowski